SYKT. MANJA JAYA SDN. BHD. & YANG LAIN

lwn.

GANDING MAJU SDN. BHD. & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
ABDUL MALEK AHMAD H
[GUAMAN SIVIL NO. 22-306-90]
9 OGOS 1991

KONTRAK: *Perjanjian usahasama memajukan tanah - Perintah pelaksanaan spesifik - Sama ada perjanjian patut dibatalkan - Keadaan dibekukan sehingga perbicaraan.*

Kes ini berbangkit dari satu perjanjian usahasama memajukan tanah untuk projek perumahan. Pada 10 Disember 1990, plaintif telah memohon perintah melarang defendan memperolehi hakmilik tanah di Ulu Kinta (harta berkenaan). Plaintif juga memohon dibenarkan menerima hakmilik harta berkenaan. Permohonan plaintif ini, yang dibuat *ex parte*, telah diluluskan oleh Mahkamah pada tarikh yang sama.

Pada 26 Disember 1990, plaintif memohon perintah kebenaran menkomitkan ke penjara Ketua Penolong Pengarah Tanah dan Galian Perak kerana enggan mematuhi perintah yang dibuat pada 10 Disember 1990 itu. Pada 31 Disember 1990, permohonan tersebut telah ditarik balik oleh plaintif.

Pada 3 Mei 1991, defendan pertama memohon perintah supaya plaintif kedua dilarang menjalankan sebarang usaha di bawah surat kuasa wakil berhubung dengan harta tersebut. Defendan juga memohon perintah supaya kedua-dua plaintif diarah menyerahkan kesemua suratan hakmilik harta tersebut kepada firma peguam CKY untuk disimpan oleh mereka.

Diputuskan:
[1] Dalam keadaan kes ini di mana plaintif telah menuntut pelaksanaan spesifik perjanjian usahasama dan defendan pula telah menuntut perjanjian dibatalkan akibat kemungkiran plaintif membuat bayaran-bayaran tertentu, adalah wajar atas imbangan kemudahan bagi kesemua suratan hakmilik berkenaan dipulangkan kembali kepada Pengarah Tanah dan Galian supaya kedua-dua pihak tidak boleh mengambil tindakan yang memudaratkan pihak lain sehingga perbicaraan dapat menentukan kedudukan sebenar.

[2] Sama ada plaintif wajar mendapat pelaksanaan spesifik ataupun sama ada sebaliknya perjanjian ini wajar dibatalkan akan hanya dapat diputuskan selepas perbicaraan penuh di Mahkamah terbuka. Sehingga perbicaraan itu, eloklah keadaan dibekukan. Sementara itu, plaintiff dilarang mengambil apa-apa tindakan di bawah perjanjian berkenaan atau di bawah surat kuasa wakil.

[Perintah sewajarnya.]

Bagi pihak plaintif-plaintif - Gurbachan Singh; T/n. Bachan & Kartar
Bagi pihak defendan-defendan - Teh Hock Kee; T/n H.K. Teh & Assoc.

PENGHAKIMAN

Abdul Malek Ahmad H:

Atas sijil perakuan segera, plaintif-plaintif telah memohon melalui saman dalam kamar yang difailkan pada 10 Disember 1990 untuk perintah melarang kedua-dua defendan mendapat atau memperolehi sendiri atau melalui ejen mereka semua atau sebarang hakmilik-hakmilik individu

untuk tanah yang dikenali sebagai Lot 42019, Mukim Ulu Kinta di Negeri Perak (kemudian disebut "harta berkenaan") daripada Pengarah Tanah dan Galian Perak dan supaya plaintif-plaintif dibenarkan menerima hakmilik-hakmilik tersebut daripada Pengarah Tanah dan Galian Perak. Perintah *ex parte* ini telah pun diberi pada tarikh yang sama.

Melalui notis usul *ex parte* yang difailkan pada 26 Disember 1990 atas perakuan segera, plaintif-plaintif telah memohon perintah untuk kebenaran menkomitkan ke penjara Ketua Penolong Pengarah, Pejabat Tanah dan Galian Perak yang dinamakan yang telah menghinakan Mahkamah kerana tidak mematuhi perintah yang dibuat pada 10 Disember 1990 tetapi atas nasihat Mahkamah bahawa lebih elok plaintif-plaintif berbincang dengan pihak berkenaan dahulu, permohonan ini telah ditangguh kepada 31 Disember 1990 apabila ianya telah ditarik balik.

Seterusnya, defendan pertama telah memohon melalui saman dalam kamar yang difailkan pada 3 Mei 1991 atas perakuan segera untuk perintah bahawa plaintif kedua melalui kakitangan dan ejen-ejennya dilarang daripada menjalankan mana-mana satu dari kuasa-kuasa yang diberi dalam surat kuasa wakil bertarikh 21 Ogos 1986 berhubung dengan harta berkenaan dan mana-mana hakmilik yang dikeluarkan dibawahnya, bahawa kedua-dua plaintif melalui kakitangan dan ejen-ejennya dilarang daripada melakukan apa-apa tindakan atau menandatangani apa-apa surat ikatan dokumen perjanjian dengan mana-mana orang perseorangan atau syarikat sekalipun sama ada secara langsung atau tidak langsung berhubung dengan harta berkenaan atau mana-mana hakmilik yang dikeluarkan dibawahnya, bahawa kedua-dua plaintif diperintahkan menyimpan kesemua 254 suratan-suratan hakmilik berkenaan dengan firma Tetuan Chang Ko Youn & Co. yang telah dilantik dibawah surat perjanjian usahasama berkenaan.

Sungguhpun tindakan ini dimulakan kurang dari setahun dahulu, fail berkenaan telah menjadi begitu tebal sehingga fail kedua terpaksa dibuka akibat dari afidavit-afidavit yang panjang lebar dan dokumen-dokumen yang banyak. Walaubagaimanapun, Mahkamah telah meneliti kesemua ini dan selepas ditimbang dengan hujah-hujah kedua-dua peguam yang arif yang mewakili kedua-dua plaintif dan defendan pertama masing-masing, susunan peristiwa tidaklah begitu dipertikaikan sangat. Tidak dinafikan tiga perjanjian untuk memajukan harta berkenaan telah dibuat pada 4 Mac 1986 diantara plaintif kedua dan defendan kedua, pada 15 Jun 1987 diantara plaintif pertama dan defendan pertama dan pada 20 April 1989 diantara plaintif kedua dan defendan kedua. Pada 21 Ogos 1986 defendan pertama telah pun memberi surat kuasa wakil kepada plaintif kedua untuk mengambil semua langkah perlu untuk memajukan harta berkenaan.

Afidavit pengerusi defendan pertama untuk menyokong permohonan mereka telah menyatakan bahawa beliau dan seorang lain telah membeli kesemua saham yang dipegang oleh defendan kedua pada 26 Oktober 1990 dan pindahmilik telah dibuat pada 26 November 1990. Sebagai tuan punya harta berkenaan, mereka telah diberi kelulusan memajukannya oleh Pengarah Tanah dan Galian pada 16 September 1987. Harta berkenaan telah pun dipecah sempadan dan surat hakmilik untuk 254 daripada 258 lot kediaman telah dikeluarkan.

Pihak-pihak berkenaan telah sejak tahun 1988 meminta bayaran ukur tanah sebanyak $59,490 dan bayaran pendaftaran dan pengeluaran suratan-suratan hakmilik berasingan berjumlah $7,620 selepas pemindahan saham defendan pertama dari defendan kedua dan ini telah pun dibayar oleh defendan pertama sungguhpun bayaran-bayaran tersebut patut dibuat oleh plaintif-plaintif. Selepas bayaran tersebut, defendan pertama telah mengambil tindakan untuk mendapatkan 254 suratan hakmilik berkenaan tetapi telah diberitahu oleh Pejabat Tanah dan Galian tentang perintah injunksi yang diberi pada 10 Disember 1990.

Oleh kerana plaintif-plaintif telah menuntut untuk pelaksanaan spesifik perjanjian-perjanjian yang dibuat bersama defendan-defendan, defendan pertama telah meminta plaintif-plaintif untuk bayaran-bayaran yang telah didahulukan oleh mereka bagi pihak plaintif-plaintif kerana mereka bersedia meneruskan pelaksanaan perjanjian-perjanjian berkenaan seperti diminta oleh plaintif-plaintif. Mereka telahpun berhubung dengan plaintif tetapi oleh kerana tiada jawapan diterima, beberapa ingatan telah dihantar juga tanpa apa-apa jawapan dan oleh yang demikian, defendan pertama telah menghantar surat kepada plaintif-plaintif pada 24 Januari 1991 untuk membatalkan perjanjian tersebut. Pada 10 April 1991, defendan pertama telah pun memfail saman pemula untuk membatalkan perjanjian-perjanjian berkenaan.

Setelah diselidiki secara mendalam kesemua keterangan yang telah diberi melalui afidavit-afidavit dan setelah mengambilkira hujah-hujah yang dibuat, Mahkamah berpendapat bahawa dalam keadaan demikian dimana plaintif telah menuntut pelaksanaan spesifik perjanjian-perjanjian berkenaan dalam tindakan ini dan defendan pertama pula telah menuntut untuk pembatalannya dalam tindakan yang lain akibat dari keengganan plaintif-plaintif membuat bayaran dan menjawab surat-surat, adalah wajar untuk imbangan kemudahan bagi 254 suratan hakmilik berkenaan dipulangkan balik kepada Pengarah Tanah dan Galian supaya kedua-dua pihak tidak boleh mengambil apa-apa tindakan yang memudaratkan pihak yang lagi satu sehingga perbicaraan dapat menentukan kedudukan sebenar iaitu sama ada perjanjian-perjanjian tersebut patut dibatalkan atau pun sebaliknya pelaksanaan spesifik patut diperintahkan mengenainya. Ini hanya dapat diputuskan selepas perbicaraan penuh di Mahkamah terbuka setelah saksi-saksi relevan dipanggil dan tidak mencukupi melalui keterangan afidavit sahaja. Sehingga perbicaraan tersebut, eloklah kedudukan dibeku dalam keadaan di mana kedua-dua pihak tidak dapat mengambil apa-apa tindakan mengenai perjanjian-perjanjian tersebut.

Seterusnya, Mahkamah telah membenarkan permohonan defendan pertama untuk melarang plaintif-plaintif mengambil apa-apa tindakan di bawah perjanjian-perjanjian berkenaan atau di bawah surat kuasa wakil yang diberikan supaya tiada urusan mengenai perkara ini boleh dikendalikan oleh plaintif-plaintif sementara menunggu perbicaraan kerana kerugian mana-mana satu pihak boleh dipampaskan dengan gantirugi tetapi dalam pada itu Mahkamah telah menolak permohonan defendan pertama untuk menyimpan 254 suratan hakmilik berkenaan dengan Tetuan Chang Ko Youn & Co. mengikut klausa dalam perjanjian-perjanjian berkenaan kerana pada hakikatnya perjanjian-perjanjian dibekukan buat masa ini dan seterusnya peruntukan bagi menyimpan suratan hakmilik tersebut bersama firma peguam yang dipilih oleh kedua-dua pihak tidak terpakai. Dengan demikian, suratan-suratan hakmilik berkenaan hendaklah disimpan semula oleh Pejabat Tanah dan Galian. Mahkamah juga telah mengarahkan Penolong Kanan Pendaftar menetapkan tarikh awal untuk perbicaraan kes utama supaya kedudukan dapat dipastikan secepat mungkin dan bahawa kos hendaklah mengikut kausa.

Also found at [1991] 3 CLJ 2456